



Pr. e-mail: boliglov@mbbl.dk, pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gl. Mønt 4
1117 København K

Att.: Julia Fjelding

30. september 2014
Ref: NWK

Juridisk konsulent, advokat
Niklas Winther Kejlskov
Telefon +45 31 55 69 01

J.nr. 2014-1615 – Høring over udkast til ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har den 8. september 2014 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Fremme af energirenovering i erhvervslejemål) i høring. Ejendomsforeningen Danmark har gennemgået udkastet og har følgende bemærkninger.

Vi støtter i høj grad, at der bliver indført bedre incitamentter i erhvervslejeloven til, at udlejerne ensidigt eller sammen med erhvervslejerne kan gennemføre energirenoveringer i ejendomme, der helt eller delvist er udlejet til erhverv. Såfremt energiforbruget i udlejningsejendomme skal reduceres, er det således vigtigt, at det velkendte ”paradoksproblem” bliver løst. En løsning af paradoksproblemet forudsætter dog, at reglerne indeholder et tilstrækkeligt stort incitament, og at reglerne ikke bliver unødigt komplicerede og administrativt tunge.

Vi må imidlertid konstatere, at de forslåede nye regler om energirenovering i erhvervslejemål ikke skaber et særligt stort incitament for udlejerne til at gennemføre energiforbedringer, og de vil endvidere være svært håndterbare for udlejerne.

Begrænsningen af reglernes anvendelsesområde til totaløkonomisk rentable energiforbedringer vil reducere forøgelsen af incitamentet for udlejerne. Der er således relativt få energiforbedringer, hvor energibesparelsen hos lejerne kan modsvare en lejeforhøjelse beregnet uden fradrag for vedligeholdelse, herunder sparet vedligeholdelse. I forarbejderne til den nyligt gennemførte energisparepakke i boliglejelovgivningen udtales det også vedrørende totaløkonomisk rentable energiforbedringer, at reglerne retter sig mod ”de lavhængende frugter”, dvs. de tiltag, der vil være rentable og have forholdsvis kort tilbagebetalingstid, og hvor den økonomiske risiko må forventes at være begrænset. Såfremt man kigger på den allerede ekssi-

sterende bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer i boliglejemål, må man ligeledes forvente, at der i den varslede bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer i erhvervslejemål vil blive indført yderligere begrænsninger i reglernes anvendelsesområde, idet reglerne kun vil kunne anvendes i forbindelse med nogle få bestemte totaløkonomisk rentable energiforbedringer. Begrænsningen af reglernes anvendelsesområde til totaløkonomisk rentable energiforbedringer er heller ikke i overensstemmelse med det forslag om øget incitament til energirenovering, som Netværk for energirenovering under Klima-, Energi og Bygningsministeriet foreslog i 2013, jf. forslag 9.2.1 i Initiativkataloget og pkt. 2.4 i Netværksgruppernes Grundkatalog.

Begrænsningen af reglernes anvendelsesområde til erhvervslejemål i ejendomme, som udelukkende er udlejet til erhverv, vil ligeledes have en stor negativ betydning. Erhvervslejemål i ejendomme, der bruges til både bolig og erhverv, burde således være omfattet af reglerne. Vi forudsætter i denne sammenhæng, at en ejendom godt kan være én ejerlejlighed i en ejerlejlighedsejendom. I benægtende fald vil dette kun yderligere begrænse reglerne anvendelse. Indførelsen af en differentiering mellem ejendomme udelukkende udlejet til erhverv og ejendomme delvist udlejet til erhverv vil også kun bidrage til en forøget kompleksitet i erhvervslejelovgivningen, som i sig selv er uhensigtsmæssig og forekommer ubegrundet.

Kravet om aftale mellem udlejer og et flertal af lejerne om energiforbedringerne og lejeforhøjelsen må under alle omstændigheder også anses for et unødigt formelt krav, når der er tale om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, hvor lejernes samlede økonomiske byrde, altså både leje og forbrugsudgifter, ikke forhøjes. Stigningen i lejen skal således modsvares af en reduktion i lejernes forbrugsudgifter i form af energibesparelser.

Når man kigger på de beskrevne krav til vedtagelse af aftale samt dokumentation og beregning af energibesparelse i den varslede bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer forekommer de ligeledes unødigt komplicerede og administrativt tunge.

Det beskrevne krav i den varslede bekendtgørelse om, at udlejer skal foreslå lejerne to certificerede energimærkningsfirmaer til at foretage den eksterne kvalitetssikring, hvorefter lejerne kan vælge mellem de to, forekommer eksempelvis direkte unødvendigt, når reglerne i forvejen stiller krav om en aftale mellem udlejer og lejerne vedrørende energiforbedringerne og den relateret lejeforhøjelse. Kravet må også anses som direkte udtryk for generel mistillid til såvel udlejerne som de certificerede energimærkningsfirmaer, som begge bør kunne stå inden for deres beregninger. Denne mistillid må vi tage stærk afstand fra.

Generelt må vi på baggrund af ovenstående konstatere, at de nye regler næppe vil få nogen stor udbredelse blandt udlejerne, såfremt de gennemføres i deres nuværende udformning.

Det forekommer tillige bemærkelsesværdigt, at man i et forslag om ændring af erhvervslejelovgivningen forsøger at lave en kombination af reglerne i boliglejelovgivningen om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, hvor udlejer ensidigt kan gennemføre totaløkonomisk rentable energiforbedringer, og aftalt grøn byfornyelse, hvor udlejer kan indgå aftale med et flertal af lejerne om øvrige energiforbedringer, og at man hermed vil indføre mere restriktive regler for erhvervslejemål end for boliglejemål.

For en ordens skyld må vi også gøre specielt opmærksom på, at forslaget efter vores vurdering er i strid med energieffektiviseringsdirektivets artikel 4 og 19, idet det ikke i en tilstrækkelig grad imødekommer paradoksproblemet. Ifølge artikel 4, stk. 1, litra c, skal der således opstilles en langsigtet strategi, som omfatter politikker og foranstaltninger til fremme af omkostningseffektive gennemgribende reovering af bygninger. De nærmere tiltag skal, som angivet i artikel 19, stk. 1, litra a, ske med en tilstrækkelig imødekommelse af det paradoksproblem, som gør sig gældende ved udførelse af energibesparende arbejder på udlejnings-ejendomme.

Venlig hilsen



Torben Christensen

Administrerende direktør